



Fall-Nr.:	24-5582
Stelle:	Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
Instanz:	Bau- und Umweltdepartement
Publikationsdatum:	11.04.2025
Entscheiddatum:	21.01.2025

BUDE 2025 Nr. 008

Allgemeines Verwaltungsrecht, Art. 29 Abs. 1 BV, Art. 88 VRP. Die Sistierung eines hängigen Verfahrens bedeutet eine Abweichung vom Beschleunigungsgebot und bedarf einer Rechtfertigung. Im konkreten Fall liegen keine genügenden Gründe für die Sistierung des nachträglichen Baubewilligungsverfahrens vor. Insbesondere rechtfertigt unter den gegebenen Umständen das – ebenfalls hängige und die gleiche Anlage (Stützmauer) betreffende – Zivilverfahren bzw. das dortige Beweisverfahren keine Sistierung. Die von Nachbarn/Einsprechern erhobene Rechtsverweigerungsbeschwerde ist begründet und die Vorinstanz ist anzuweisen, entweder (bei Vollständigkeit des Baugesuchs) über das fragliche Baugesuch zu befinden oder letztmals die Vervollständigung des Baugesuchs zu verlangen (Erw. 3 f.). Gutheissung der Rechtsverweigerungsbeschwerde.

BUDE 2025 Nr. 8 finden Sie im angehängten PDF-Dokument.



24-5582

Entscheid Nr. 8/2025 vom 21. Januar 2025

Beschwerdeführer

A.____ und B.____
vertreten durch lic.iur. Payám Ghaemmaghami und
MLaw Páyá Ghaemmaghami, Rechtsanwälte, Stadweg 3,
8880 Walenstadt

gegen

Beschwerdegegner 1

Gemeinderat W.____

Beschwerdegegnerin 2

C.____
vertreten durch Prof. Dr. D.____

Betreff

Rechtsverzögerungs- bzw. Rechtsverweigerungsbeschwerde
(Sistierung Baubewilligungsverfahren / Verweigerung
Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands)



Sachverhalt

A.

C.____, X.____, ist Eigentümerin von Grundstück Nr. 001, Grundbuch W.____, an der G.____strasse in X.____. Das Grundstück liegt gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde W.____ vom 29. Mai 2012 in der Wohnzone. Es ist mit einem Wohnhaus (Vers.-Nr. 002) überbaut. Zudem existieren auf Grundstück Nr. 001 im nördlichen, im westlichen sowie im südlichen Bereich Stützmauern. Ausserdem verläuft im westlichen Bereich des Grundstücks Nr. 001 sowie teilweise auf den angrenzenden Grundstücken die G.____strasse (Gemeindestrasse 3. Klasse).

[...]

Übersicht Grundstück Nr. 001
(Quelle: Geoportal SG)

B.

a) Mit Baugesuch vom 25. Oktober 2019 beantragte die damalige Grundeigentümerin (E.____ [Y.____, Deutschland]) bei der Gemeinde W.____ die Baubewilligung für die Erweiterung der nördlichen Stützmauer in östliche Richtung. Der fragliche Teil der Stützmauer befand sich im Zeitpunkt der Gesuchseinreichung auf dem östlich an das Grundstück Nr. 001 angrenzenden Grundstück Nr. 003; eine entsprechende Verschiebung der Grundstücksgrenze in östliche Richtung fand später statt.

[...]

Übersicht Baugesuch Nr. 004
(Quelle: Plan «Grundriss», eingereicht am 18.11.2019)

b) Dieses Baugesuch wurde im vereinfachten Verfahren behandelt und durch das Bauamt der Politischen Gemeinde W.____ bzw. durch den Bauverwalter am 19. November 2019 bewilligt (nachfolgend: Baubewilligung Nr. 004). Am 5. Dezember 2019 meldete E.____ dem Bauamt die Fertigstellung der Erweiterung der Stützmauer, woraufhin am 9. Dezember 2019 die Kontrolle zur Fertigstellung der Anlage erfolgte.

c) Im anschliessenden Schreiben vom 12. Dezember 2019 an E.____ hielt der Bauverwalter der Gemeinde W.____ zusammengefasst fest, er habe vor einiger Zeit die Frage, ob für die Sanierung einer Stützmauer ein Baugesuch eingereicht werden müsse, verneint, solange die Sanierung nicht über eine Erweiterung hinausgehe (gemeint wohl: solange die Sanierung den Rahmen der Bestandes- und Erweiterungsgarantie einhalte). Mittlerweile seien die Stützmauern so gut wie fertiggestellt und es habe während den Sanierungsarbeiten einigen «Aufruhr» gegeben. Es werde die Statik im Zusammenhang mit dem Fundament der Stützmauer angezweifelt. Ein Anwohner habe sich zudem dahingehend geäussert, dass die sanierte Stützmauer ca. 50 cm höher erstellt worden sei. Vor diesem Hintergrund forderte



der Bauverwalter E.____ auf, für das sanierte Teilstück entlang der G.____strasse einen statischen Nachweis zu erbringen. Ausserdem sei für die eventuell um ca. 50 cm höher erstellte Stützmauer entlang der G.____strasse und dem Grundstück Nr. 005 ein Nachweis zu erbringen, dass die neue Stützmauer in der Höhe der alten Mauer entspreche.

d) In der Folge beantragte E.____ mit Baugesuch vom 20. März 2020 die nachträgliche Baubewilligung für den Ersatz von Stützmauern. Den Gegenstand ihres Baugesuchs deklarierte E.____ gemäss Planunterlagen wie folgt:

[...]

Übersicht Baugesuch Nr. 006

(Quelle: Plan «Grundriss» 1:100, undatiert)

e) Gegen das Bauvorhaben erhoben A.____ und B.____, X.____, vertreten durch lic.iur. Payám Ghaemmaghami und MLaw Páyá Ghaemmaghami, Rechtsanwälte, Walenstadt, Einsprache. Sie machten unter anderem geltend, es hätte ein Baugesuch für die gesamte Schwergewichtsmauer gestellt werden müssen. Selbst der Teilabschnitt gemäss Baubewilligung Nr. 004 sei nicht gemäss den eingereichten Plänen errichtet worden und es seien verschiedene Bestimmungen der Baubewilligung Nr. 004 klar missachtet worden. Der ganze Rest der Mauer sei rechtswidrig ohne erforderliche Baubewilligung errichtet worden. Die Mauer könne (auch nachträglich) nicht bewilligt werden. Sämtliche Mauern seien nicht gemäss den Regeln der Baukunde errichtet worden und es sei eine Frage der Zeit, bis die Schwergewichtsmauern wegrutschen würden.

f) Mit Beschluss vom 15. April 2021 erteilte der Gemeinderat W.____ die Baubewilligung für den Ersatz der Stützmauern unter Bedingungen und Auflagen (nachfolgend: Baubewilligung Nr. 006) und wies die Einsprache von A.____ und B.____ ab.

g) Gegen diesen Beschluss erhoben A.____ und B.____ durch ihre Rechtsvertreter mit Schreiben vom 5. Mai 2021 Rekurs beim Baudepartement (seit 1. Oktober 2021: Bau- und Umweltdepartement; Verfahren Nr. 21-4465). Beantragt wurde die Aufhebung der Baubewilligung Nr. 006 vom 15. April 2021 und der Baubewilligung Nr. 004 vom 19. November 2019, ferner die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands sowie die Beseitigung der Grenzüberschreitungen durch die südwestliche Mauer samt Fristansetzung und Androhung der Ersatzvornahme.

h) Das Bau- und Umweltdepartement hiess den Rekurs von A.____ und B.____ mit BUDE Nr. 50/2022 vom 21. Juni 2022 teilweise gut, soweit darauf eingetreten werden konnte. Der Beschluss des Gemeinderates W.____ vom 15. April 2021 wurde samt Einspracheentscheid aufgehoben und die Angelegenheit im Sinn der Erwägungen zur Weiter-



bearbeitung und neuem Entscheid an den Gemeinderat W.____ zurückgewiesen. Ferner wurde festgestellt, dass die Baubewilligung Nr. 004 des Bauamtes der Politischen Gemeinde W.____ vom 19. November 2019 nichtig ist.

i) Eine von E.____ gegen den Rekursentscheid erhobene Beschwerde wies das Verwaltungsgericht ab (VerwGE B 2022/132 vom 17. November 2022). In der Folge erhob E.____ Beschwerde ans Bundesgericht, welches auf die Beschwerde nicht eintrat (Urteil des Bundesgerichtes 1C_11/2023 vom 28. April 2023).

C.

a) Mit Eingabe vom 19. Juli 2023 verlangten A.____ und B.____ vom Gemeinderat W.____ die Umsetzung der Entscheide des Bau- und Umweltdepartementes, des Verwaltungs- und des Bundesgerichtes.

b) Der Gemeinderat W.____ forderte C.____ und D.____ mit Schreiben vom 25. Juli 2023 auf, den Nachweis für die Tragsicherheit der Stützmauern zu erbringen und das Baugesuch – soweit für die Tragsicherheit erforderlich – zu ergänzen bzw. zu verbessern. Andernfalls könne auf das Baugesuch nicht eingetreten werden. Weil die fraglichen Stützmauern bereits erstellt worden seien, müssten diese gleichwohl materiell beurteilt werden und nötigenfalls Anordnungen zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands getroffen werden.

c) Am 25. September 2023 reichten C.____ und D.____ in Vertretung von E.____ ein «Gesuch um die Erteilung der Baubewilligung Blocksteinmauern auf Parz.-Nr. 001 mit Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Strassenabstandes» ein. Gegenstand dieses Baugesuchs waren weiterhin die bereits erstellten Stützmauern auf Grundstück Nr. 001. Im Baugesuch wurde namentlich ausgeführt, Tragsicherheit und Standsicherheit der bereits im Herbst 2019 erstellten Mauern könnten aufgrund fehlender Angaben über den Baugrund rechnerisch im Sinn der SIA-Normen nicht zuverlässig nachgewiesen werden. Jedoch könnten an den Mauern keine Anzeichen festgestellt werden, welche auf Bewegungen und Deformationen in den letzten vier Jahren hindeuteten, weshalb die Mauern als stabil beurteilt werden könnten. Insbesondere sei eine Sanierung zur Erhöhung ihrer Belastbarkeit gemäss Einschätzung von zwei Experten unnötig. Um die Sicherheit der Blocksteinmauern langfristig zu garantieren, werde deshalb für den Zeitraum der nächsten zwei Jahre eine permanente Überwachung der Mauer durch ein (konkret bezeichnetes) Ingenieur- und Vermessungsbüro empfohlen. Sollte wider Erwarten eine Bewegung stattfinden, könnten anhand fachmännisch definierter Grenzwerte zeitnah anwendbare Reaktionsmassnahmen zur Sicherung unmittelbar ergriffen werden. Die Sicherheit der Mauern sei somit langfristig gewährleistet.

d) Es folgte die öffentliche Bekanntmachung bzw. Auflage dieses Baugesuchs vom 2. bis 15. November 2023. Dagegen erhoben A.____



und B.____ durch ihre Rechtsvertreter am 15. November 2023 Einsprache, welche sie am 29. November 2023 begründeten.

e) Am 5. Februar 2024 wurde E.____ zur Vernehmlassung eingeladen und die Einladung am 16. Februar 2024 mit der Ansetzung einer Frist ergänzt.

f) Mit Schreiben vom 16. Februar 2024 teilte C.____, vertreten durch D.____, X.____, mit, Rechtsnachfolgerin von E.____ bzw. neue Eigentümerin des Grundstücks Nr. 001 zu sein. Gleichzeitig ersuchte sie um Fristerstreckung zur Einreichung einer Vernehmlassung, welche ihr gewährt wurde. Mit Eingabe vom 18. März 2024 äusserte sich C.____ zur Einsprache.

g) Am 19. März 2024 schloss die Bauverwaltung W.____ den Schriftenwechsel im Einspracheverfahren ab und kündigte an, der Gemeinderat W.____ werde in absehbarer Zeit über die Einsprache und die Erteilung der Baubewilligung befinden.

h) Am 29. April 2024 ersuchte C.____ mit Verweis auf eine Anordnung des Kreisgerichts H.____ (nachfolgend: Kreisgericht) betreffend Einholung eines gerichtlichen Gutachtens um Sistierung des Bewilligungsverfahrens Nr. 007. Dazu äusserten sich A.____ und B.____ am 21. Mai 2024.

i) Mit Präsidialentscheid vom 24. Juli 2024 wurde das Baubewilligungsverfahren Nr. 007 vorerst bis zum Vorliegen des Gerichtsgutachtens im vor dem Kreisgericht hängigen Verfahren Nr. 008 sistiert.

D.

Am 8. August 2024 erhoben A.____ und B.____ durch ihre Rechtsvertreter Rechtsverzögerungs- bzw. Rechtsverweigerungsbeschwerde beim Bau- und Umweltdepartement. Es werden folgende Anträge gestellt:

1. Die Beschwerdegegnerin 1 sei anzuweisen, unter Androhung einer Ordnungsbusse an die verantwortlichen Behördenmitglieder nach Art. 31 Abs. 1 lit. b VRP das nachträgliche Baubewilligungsverfahren Nr. 007 bzw. 006 für die rechtswidrig bereits erstellte Baute unverzüglich fortzusetzen und innert 30 Tagen die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes gemäss Art. 159 Abs. 1 lit. d PBG anzuordnen (insb. die Beseitigung der durch die Beschwerdegegnerin 2 eigenmächtig bereits erstellten Bauten der Baudossiers 006, 004 und 007 inkl. der ebenso unbewilligten nördlich angrenzenden Bauten auf der Parzelle 005 GB-W.____), unter Androhung der Ersatzvornahme durch die angerufene Rechtsmittelinstanz gemäss Art. 159 Abs. 2 lit. b PBG.



2. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge (zzgl. MwSt.) zulasten der Beschwerdegegnerinnen 1 und 2.

Zur Begründung wird geltend gemacht, die Politische Gemeinde W.____ weigere sich im Zusammenhang mit der fraglichen Stützmauer hartnäckig, ihre baupolizeilichen Pflichten wahrzunehmen und die gesetzlich vorgesehenen Schritte gegen die durch die Bauherrschaft widerrechtlich, die Tragsicherheitsreserven nicht erfüllenden und ohne Baubewilligung errichteten Bauten vorzunehmen. Es würden insbesondere nicht die gemäss Art. 159 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG) geforderten Amtshandlungen vorgenommen bzw. deren Vornahme werde auf unbestimmte Zeit hinausgeschoben. Hinsichtlich des (nachträglichen) Baubewilligungsverfahrens habe es die Bauherrschaft verpasst, die – vom Bau- und Umweltdepartement und vom Verwaltungsgericht geforderten – statischen Nachweise fristgemäss einzureichen. Bis heute seien weder irgendwelche Sanierungsmassnahmen beantragt noch irgendwelche statische Nachweise eingereicht worden. Das zwischenzeitlich gestützt auf Zivilrecht beim Kreisgericht eingeleitete Verfahren bzw. das dortige Beweisverfahren ändere nichts daran, dass die Sistierung bzw. die schon bisher erfolgte massive Rechtsverzögerung weder sachlich gerechtfertigt noch zeitlich akzeptabel (gewesen) sei, sondern eine Verletzung der baupolizeilichen Pflichten darstelle.

E.

a) Mit Vernehmlassung vom 26. September 2024 beantragt der Beschwerdegegner 1 die Abweisung der Rechtsverweigerungsbeschwerde, soweit auf diese eingetreten werden könne. Zur Begründung wird mit Verweis auf (zivil- und öffentlich-rechtliche) Prozesshandlungen der Beschwerdeführer geltend gemacht, diese hätten es sich selbst zuzuschreiben, dass sie dasselbe Ziel (Rückbau der Stützmauer) sowohl auf dem öffentlich-rechtlichen als auch auf dem zivilrechtlichen Weg zu erreichen versuchten. Das Ergebnis der Expertise im Zivilverfahren werde auch für das öffentlich-rechtliche Baubewilligungsverfahren relevant sein. Eine allfällige Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands im aktuellen Zeitpunkt würde die Gefahr widersprüchlicher Entscheide des Kreisgerichts einerseits und des Gemeinderates W.____ andererseits mit sich bringen. Zudem würde ein von der Gemeinde W.____ allenfalls angeordneter Rückbau zur Vernichtung von Beweismitteln führen und damit die Arbeit des Gerichtsexperten gefährden. Ferner würde ein allfälliger Abbruchbefehl des Gemeinderates W.____ auch gegen die verbindliche Anordnung des Kantonsgerichts St.Gallen (nachfolgend: Kantonsgericht) vom 26. Juli 2023 verstossen, wonach der Streitgegenstand (Stützmauer) im Hinblick auf die Begutachtung im Zivilverfahren erhalten bleiben müsse. Als vorsorgliche Massnahme gelte diese Anordnung für die Dauer des Zivilverfahrens. Bevor das Zivilverfahren abgeschlossen sei, wäre ein allfälliger Abbruchbefehl des Gemeinderates W.____ gar nicht durchsetzbar. Die Gemeinde W.____ könne nicht et-



was anordnen, was vom Kantonsgericht ausdrücklich untersagt worden sei. In dieser verfahrensrechtlich verfahrenen Situation habe für den Gemeinderat W.____ keine Alternative zur Sistierung bestanden.

b) Mit Vernehmlassung vom 25. Oktober 2024 beantragt die Beschwerdegegnerin 2, weiterhin vertreten durch D.____, die Beschwerde unter Kostenfolge abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Zur Begründung wird namentlich geltend gemacht, schon aus formellen Gründen könne auf die beschwerdeführerischen Rechtsbegehren nur insoweit überhaupt eingetreten werden, als damit die unverzügliche Fortsetzung des sistierten Verfahrens betreffend das Baugesuch Nr. 007 verlangt werde. Ausserdem seien die Voraussetzungen einer Rechtsverweigerung nach Art. 88 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP) nicht erfüllt; vielmehr sei die Sistierung des fraglichen Verfahrens angesichts der tatsächlichen Umstände gerechtfertigt und auch verhältnismässig. Im Übrigen verhielten sich die Beschwerdeführer betreffend das gerichtliche Gutachten widersprüchlich.

c) Mit Eingabe vom 15. November 2024 machen die Beschwerdeführer geltend, das Kantonsgericht habe zwischenzeitlich ihre Kostenbeschwerde gegen den im Zivilverfahren verlangten Kostenvorschuss für den vorgeschlagenen Experten gutgeheissen und die Angelegenheit an das Kreisgericht zurückgewiesen. Entsprechend fehle der gegenständlichen Sistierungsverfügung auch in dieser Hinsicht jegliche Grundlage. Das Zivilverfahren sei aktuell mit schweren Verfahrensmängeln behaftet und laufe entsprechend höchst stockend. Hinzu komme, dass gegen die Verfahrensleiterin des Kreisgerichts und gegen den vorgeschlagenen Experten Ausstandsverfahren am Laufen seien. Es werde somit mehr als ein Jahr Zeit brauchen, bis ein Gerichtsgutachten aus dem Zivilverfahren vorliege, und dieses werde definitiv nicht vom aktuell vorgeschlagenen Experten stammen. Weiter ergebe die Behauptung des Beschwerdegegners 1, wonach er auf die Ergebnisse der Expertise im Zivilverfahren angewiesen sei, keinen Sinn, zumal er selber bisher auf den Beizug eines Gutachters verzichtet und die Sache als spruchreif beurteilt habe. Sodann sei die Beschwerdegegnerin 2 vom Verwaltungsgericht aufgefordert worden, die Tragsicherheit der Schwergewichtsmauer rechnerisch nachzuweisen, worauf sie (die Beschwerdegegnerin 2) jedoch verzichtet habe. Folglich könne es nicht angehen, dass der Beschwerdegegnerin 2 ermöglicht werden soll, irgendwelche Berechnungen eines klar unseriösen Gutachters nachträglich aus dem Zivilverfahren einzuschleusen, wofür noch zusätzlich die Beschwerdeführer ganze Fr. 27'500.– vorschiesen sollten. Ferner müssten Gemeinden nicht jahrelang ein Zivilverfahren abwarten, um die Baupolizei wahrzunehmen. Dass sich Entscheide aus dem Zivil- und Verwaltungszweig widersprechen können, entspringe der Aufspaltung zwischen öffentlich-rechtlichen und zivilrechtlichen Verfahren. Der Beschwerdegegner 1 müsse unabhängig von Entscheiden in Zivilverfahren die Baupolizei wahrnehmen und die Bevölkerung vor einsturzgefährdeten Bauten schützen.



F.

Auf die weiteren Ausführungen der Verfahrensbeteiligten in den vorgenannten Eingaben wird – soweit erforderlich – in den Erwägungen eingegangen.

Erwägungen

1.

1.1 Nach Art. 88 Abs. 1 VRP kann Rechtsverweigerungsbeschwerde erhoben werden, soweit kein ordentliches Rechtsmittel gegeben ist oder offenstand. Mit der Rechtsverweigerungsbeschwerde kann nach Art. 88 Abs. 2 VRP unter anderem geltend gemacht werden, dass die Behörde sich weigere, eine vorgeschriebene Amtshandlung vorzunehmen oder sie ungerechtfertigt verzögere (Bst. a). Bei der Rechtsverweigerung fällt die an sich zuständige Behörde keine Entscheidung bzw. nur eine Teilentscheidung oder unterlässt es zu Unrecht, die für die Beurteilung notwendigen Abklärungen zu treffen. Bei der Rechtsverzögerung ist die Behörde im Unterschied zur Rechtsverweigerung zwar gewillt, tätig zu werden, jedoch kommt sie dieser Verpflichtung nicht innert angemessener Frist nach (VerwGE B 2024/84 vom 4. Juli 2024 Erw. 1 mit Hinweis auf T. ZOGG/J. WYSS, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], Praxiskommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Zürich/St.Gallen 2020, Art. 88 N 7).

1.2 Die Zuständigkeit des Bau- und Umweltsdepartementes zur Behandlung der Rechtsverweigerungsbeschwerde ergibt sich aus Art. 89 Abs. 1 Bst. b VRP in Verbindung mit Art. 25 Abs. 1 Bst. b des Geschäftsreglements der Regierung und der Staatskanzlei (sGS 141.3).

1.3 Die Frist- und Formerfordernisse nach Art. 90 VRP und Art. 92 in Verbindung mit Art. 48 VRP sind erfüllt. Auf die Rechtsverweigerungsbeschwerde ist somit einzutreten.

2.

Die Beschwerdeführer machen geltend, der Beschwerdegegner 1 weigere sich, die gemäss Art. 159 Abs. 1 PBG geforderten Amtshandlungen vorzunehmen bzw. er schiebe deren Vornahme auf unbestimmte Zeit hinaus.

2.1 Am 1. Oktober 2017 ist das PBG in Kraft getreten und das Baugesetz vom 6. Juni 1972 (nGS 8, 134; abgekürzt BauG) aufgehoben worden (Art. 172 Bst. a PBG). Im Zusammenhang mit der (angeblichen) Untätigkeit bzw. der verzögerten Tätigkeit kommen somit vorliegend grundsätzlich die Bestimmungen des PBG zur Anwendung, sofern sie gemäss Anhang zum Kreisschreiben «Übergangsrechtliche Bestimmungen im PBG» vom 8. März 2017 (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2017//1) als unmittelbar anwendbar erklärt werden. Im Übrigen gelangen weiterhin das Baugesetz und das entsprechende Baureglement zur Anwendung.



2.2 Die Beschwerdeführer beantragen unter anderem, es sei der Beschwerdegegner 1 anzuweisen, «innert 30 Tagen die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes gemäss Art. 159 Abs. 1 lit. d PBG anzuordnen (insb. die Beseitigung der durch die Beschwerdegegnerin 2 eigenmächtig bereits erstellten Bauten der Baudossiers 006, 004 und 007 inkl. der ebenso unbewilligten nördlich angrenzenden Bauten auf der Parzelle 005 GB-W.____)».

2.3 Zwar sieht Art. 159 Abs. 1 Bst. d PBG die Verfügung der Wiederherstellung vor, wenn durch die Errichtung von Bauten und Anlagen ohne Bewilligung ein unrechtmässiger Zustand geschaffen wird. Vorausgesetzt ist jedoch (auch), dass für die in Frage stehende Baute bzw. Anlage nachträglich keine Bewilligung erteilt werden kann. Nur bei gegebener materieller und formeller Rechtswidrigkeit besteht ausreichender Anlass zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands. Im Rahmen der Prüfung der Wiederherstellungspflicht sind die massgebenden allgemeinen verfassungs- und verwaltungsrechtlichen Prinzipien zu berücksichtigen, insbesondere die in Art. 5 der Bundesverfassung (SR 101; abgekürzt BV) festgehaltenen Grundsätze der Verhältnismässigkeit und des Schutzes des guten Glaubens. Zudem ist für den Rückbau die kommunale Behörde allein zuständig (vgl. zum Ganzen BUDE Nr. 63/2024 vom 15. Juli 2024 Erw. 3.2 und 6.1 mit Hinweisen).

2.4 Mit Blick auf das Grundstück Nr. 001 der Beschwerdegegnerin 2 wurde bislang weder abschliessend über die materielle Bewilligungsfähigkeit der streitgegenständlichen Stützmauer entschieden noch von der kommunalen Behörde das Wiederherstellungsverfahren eingeleitet. Für Letzteres bestand bislang und besteht aktuell jedoch (noch) kein Anlass, sondern es ist wie gezeigt zunächst über die Bewilligungsfähigkeit der bereits erstellten Stützmauer zu entscheiden. Im Übrigen hat das Bau- und Umweltdepartement in vorliegender Streit-sache bereits im Entscheid vom 21. Juni 2022 erwogen, dass es selbst bei (damaliger) Aufhebung der Baubewilligungen die Vorinstanz (und nicht die Rekursinstanz) sei, welche erstmals über die Wiederherstellung und insbesondere deren Verhältnismässigkeit zu befinden hätte, weshalb auf den Rekurs damals nicht eingetreten werden konnte (vgl. BUDE Nr. 50/2022 vom 21. Juni 2022 Erw. 1.2.3).

2.5 Hinsichtlich der (angeblich) «ebenso unbewilligten nördlich angrenzenden Bauten auf der Parzelle 005 GB-W.____» ist ausserdem weder der Stand des Bewilligungsverfahrens noch der aktuelle (bauliche) Zustand auf dem fraglichen Grundstück Nr. 005 aktenmässig (verbindlich bzw. in rechtsgenügender Weise) erstellt. Gemäss aktueller Aktenlage ist somit – auch unter Mitberücksichtigung der beschwerdeführerischen Angaben – nicht davon auszugehen, dass hinsichtlich der (angeblichen) Anlage/Stützmauer o.ä. auf Grundstück Nr. 005 bereits eine Baubewilligung materiell rechtskräftig verweigert worden sein könnte. Entsprechend besteht auch hier kein Anlass und keine



Möglichkeit, im Beschwerdeverfahren eine Wiederherstellungsanordnung zu erlassen. Ohnehin wäre solches ohne Einbezug der Eigentümerschaft von Grundstück Nr. 005 unzulässig (Verletzung des rechtlichen Gehörs).

2.6 Die von den Beschwerdeführern verlangten Anordnungen betreffend Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands fallen somit im vorliegenden Verfahren hinsichtlich der beiden Grundstücke Nrn. 001 und 005 ausser Betracht. Diesbezüglich ist die Rechtsverweigerungsbeschwerde als unbegründet abzuweisen.

3.

Die Beschwerdeführer sind der Auffassung, der Beschwerdegegner 1 müsse sich im Zusammenhang mit dem fraglichen Baubewilligungsverfahren Nr. 007 eine Rechtsverweigerung bzw. -verzögerung vorwerfen lassen, weil er bzw. sein Präsident jenes Verfahren sistiert habe. Im Ergebnis bedeute diese Sistierung eine Weigerung, das öffentlich-rechtliche Bewilligungsverfahren innert nützlicher Frist zu bearbeiten bzw. abzuschliessen.

3.1 Jede Person hat in Verfahren vor Gerichts- und Verwaltungsinstanzen Anspruch auf gleiche und gerechte Behandlung sowie auf Beurteilung innert angemessener Frist (Art. 29 Abs. 1 BV). Besteht keine gesetzliche Frist, wird der Anspruch auf Beurteilung innert angemessener Frist verletzt, wenn eine Sache über Gebühr verschleppt wird und die Gesamtdauer des Verfahrens nicht mehr angemessen ist. Die Angemessenheit der Verfahrensdauer beurteilt sich nach der Art des Verfahrens und den konkreten Umständen einer Angelegenheit. Abzustellen ist dabei auch auf den Umfang und die Komplexität der aufgeworfenen Sachverhalts- und Rechtsfragen. Je intensiver der Grundrechtsträger von einem Entscheid betroffen ist und je schwerer das Rechtssicherheitsinteresse wiegt, desto höher ist der Anspruch auf beförderliche Behandlung der Sache zu werten (VerwGE B 2024/84 vom 4. Juli 2024 Erw. 2 mit Hinweisen).

3.2 Die Möglichkeit einer Sistierung im Sinn einer vorübergehenden Einstellung beziehungsweise eines «Ruhenlassens» eines hängigen Verfahrens ist im VRP nicht ausdrücklich erwähnt. Sie wurde von der Rechtsprechung jedoch stets als zulässiger Akt der Prozessleitung anerkannt. Die Sistierung bedeutet eine Abweichung vom Grundsatz einer möglichst beförderlichen Fortführung und Erledigung des Verfahrens (Beschleunigungsgebot) und bedarf daher einer Rechtfertigung. Sie ist anzuordnen, wenn sie gesetzlich vorgeschrieben ist. Eine Sistierung ist zudem zulässig, wenn sie der Vereinfachung des Verfahrens dient und durch sie keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen verletzt werden. Eine Sistierung kann auch gerechtfertigt sein, wenn ein anderes Verfahren anhängig ist, dessen Ausgang von präjudizieller Bedeutung ist (Präsidialverfügung vom 7. März 2017 Erw. 1 f. im verwaltungsgerichtlichen Verfahren B 2016/239; Präsidialverfügung vom 5. März 2021 Erw. 2 im verwaltungsgerichtlichen Verfahren B 2020/172; vgl.



ferner Urteil des Bundesgerichtes 4A_409/2015 vom 2. Dezember 2015 Erw. 4). Sie muss unter den gegebenen Umständen als insgesamt verfahrensökonomischer erscheinen als eine unmittelbare Fortführung des Verfahrens. Die instruierende Behörde, welche über die Sistierung entscheidet, verfügt über ein erhebliches Ermessen (vgl. VerwGE B 2016/40 vom 22. November 2017 Erw. 2.1 sowie Präsidialverfügung vom 16. November 2015 im verwaltungsgerichtlichen Verfahren B 2014/100 Erw. 2, je mit Hinweisen namentlich auf BERTSCHI/PLÜSS, in: A. Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, Zürich 2014, Vorbemerkungen zu §§ 4-31 N 38 f. und 43 sowie CAVELTI/VÖGELI, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St.Gallen – dargestellt an den Verfahren vor Verwaltungsgericht, St.Gallen 2003, N 1093).

3.3 Zunächst ist in tatsächlicher Hinsicht zu beachten, dass das Bundesgericht sein Urteil vom 28. April 2023 betreffend die Baubewilligung der Stützmauer am 15. Juni 2023 versandte, die Beschwerdeführer mit Eingabe vom 19. Juli 2023 vom Beschwerdegegner 1 die Umsetzung der Entscheide des Bau- und Umweltdepartementes, des Verwaltungs- und des Bundesgerichtes forderten. Der Beschwerdegegner 1 verlangte sodann von der Rechtsvorgängerin der Beschwerdegegnerin 2 am 25. Juli 2023, den Nachweis für die Tragsicherheit der Stützmauern zu erbringen und das Baugesuch – soweit für die Tragsicherheit erforderlich – zu ergänzen bzw. zu verbessern. Nach entsprechender Fristerstreckung am 22. August 2023 ersuchte die Rechtsvorgängerin der Beschwerdegegnerin 2 am 25. September 2023 um Erteilung der Baubewilligung mit Ausnahmewilligung zur Unterschreitung des Strassenabstands; gemäss Bestätigungen zweier renommierter Fachleute könnten an den Mauern keine Anzeichen festgestellt werden, welche auf Bewegungen oder Deformation in den letzten vier Jahren hindeuteten, weshalb die Mauern als stabil beurteilt werden könnten. Eine Sanierung zur Erhöhung der Belastbarkeit sei gemäss den Experten unnötig. In der Folge lag das fragliche Baugesuch vom 2. bis 15. November 2023 öffentlich auf und die Beschwerdeführer erhoben dagegen am 15. November 2023 Einsprache, welche sie am 29. November 2023 begründeten. Am 5. Februar 2024 wurde die Beschwerdegegnerin 2 zur Vernehmlassung eingeladen und die Einladung am 16. Februar 2024 mit der Ansetzung einer Frist ergänzt. Nach einmaliger Fristerstreckung reichte die Beschwerdegegnerin 2 (nunmehr als neue Grundeigentümerin und Baugesuchstellerin) am 18. März 2024 ihre Einspracheantwort ein. Anschliessend folgte am 19. März 2024 die Mitteilung der kommunalen Bauverwaltung, wonach der Schriftenwechsel abgeschlossen sei und der Gemeinderat in absehbarer Zeit über die Einsprache und die Erteilung der Baubewilligung befinden werde. Rund 40 Tage später – nämlich mit Eingabe vom 29. April 2024 – wurde seitens Bauherrschaft mit Verweis auf das zwischenzeitlich eingeleitete zivilrechtliche Verfahren um Sistierung des Baubewilligungsverfahrens Nr. 007 ersucht. Am 13. Mai 2024 wurden die Beschwerdeführer zur Stellungnahme zum



Sistierungsgesuch eingeladen, welche die Beschwerdeführer (im ablehnden Sinn) am 21. Mai 2024 einreichten. Mit Präsidialentscheid vom 24. Juli 2024 wurde sodann das Baubewilligungsverfahren Nr. 007 vorerst bis zum Vorliegen des Gerichtsgutachtens im vor dem Kreisgericht hängigen Verfahren Nr. 008 sistiert.

3.4 Damit zeigt sich zunächst, dass sich der Beschwerdegegner 1 hinsichtlich der Vollständigkeit des Baugesuchs widersprüchlich verhält: Nur ein vollständiges Baugesuch ist öffentlich aufzulegen; auf ein unvollständiges Baugesuch ist demgegenüber nach entsprechender Androhung nicht einzutreten. Der Beschwerdegegner 1 bestätigte durch die öffentliche Auflage des Baugesuchs Nr. 007 jedenfalls implizit, dass er von der Vollständigkeit des Baugesuchs ausging. Darüber hinaus hielt seine Bauverwaltung wie erwähnt sogar explizit fest, dass der Schriftenwechsel abgeschlossen und mit einem Entscheid des Gemeinderates über die Einsprache und die Erteilung der Baubewilligung zu rechnen sei. Dies alles geschah im Wissen darum, dass von der Bauherrschaft kein (zusätzlicher) Nachweis für die Tragsicherheit mehr zu erwarten war; vielmehr ging die Bauherrschaft (mit Verweis auf Expertenmeinungen) erklärtermassen davon aus, dass die Mauern – explizit auch ohne Sanierung zur Erhöhung der Belastbarkeit – als stabil beurteilt werden könnten. Inwiefern unter diesen Umständen noch Anlass bestand, mit der materiellen Beurteilung des (angeblich vollständigen) Baugesuchs zuzuwarten, ist nicht nachvollziehbar.

3.5 Widersprüchlich verhält sich jedoch nicht nur der Beschwerdegegner 1, sondern auch die Beschwerdegegnerin 2:

3.5.1 Schon im vorangegangenen Rekursentscheid (BUDE Nr. 50/2022 vom 21. Juni 2022) wurde erwogen, es sei bereits im Baubewilligungs- bzw. Einspracheverfahren namentlich die Tragfähigkeit der bereits erstellten Stützmauer im nördlichen/nordwestlichen Bereich von Grundstück Nr. 001 umstritten gewesen. In die damals streitgegenständliche (und mit dem Rekursentscheid aufgehobene) kommunale Baubewilligung habe der Gemeinderat angesichts der damaligen Parteistandpunkte im Einspracheverfahren eine «Auflage» aufgenommen, wonach der «Ersatzbau der alten Stützmauer (Eisenbahnschwellen) [...] nach SIA Norm 216 bzw. die Tragsicherheit nach Norm zu sanieren [sei]» und wonach «für die Ausarbeitung der statischen Unterlagen [...] ein unabhängiger Ingenieur zu beauftragen» sei. Im Rekursentscheid wurde weiter erwogen, die Bewilligungsfähigkeit der Stützmauer habe somit auch nach Auffassung des Gemeinderates deren Sanierung vorausgesetzt. Ohne diese Sanierung verstosse die Stützmauer mithin gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften, womit die Bewilligung zu verweigern gewesen wäre. Die auflagenweise Heilung dieses (erkannten) Mangels wurde als unzulässig beurteilt, weil eine Sanierung einer Stützmauer der fraglichen Art zur Behebung statischer Unzulänglichkeiten jedenfalls in der hier zu beurteilenden Konstellation und angesichts der Dimensionen der nördlichen/nordwestlichen Mauer keinen untergeordneten und damit auflagefähigen Punkt



darstellte. Bei der Frage, ob eine konkrete Stützmauer den am Hang entstehenden Kräften standhalten werde bzw. ob sie nach den Regeln der Baukunst erstellt werde, handle es sich um einen ganz zentralen Punkt. Weiter werde es offenbar nötig sein, einen Teil der Hinterfüllung mit Sickerbeton zu verstärken. Auch sei zusätzlich (nötigenfalls) das Anbringen von Erdankern geplant, welche von aussen durch die Blocksteine und die Hinterfüllung getrieben werden sollen. Dabei handle es sich offenkundig nicht um untergeordnete Arbeiten, sondern diese Arbeiten würden (ihrem Zweck entsprechend) die Grundstruktur und den Aufbau der Mauer betreffen und sie seien damit zumindest für die Statik von ausschlaggebender Bedeutung. Die Behebung der Mängel mache eine entsprechende Planung samt statischen Berechnungen nötig. Von einer untergeordneten Bedeutung dieser Sanierungsarbeiten könne somit nicht die Rede sein. Erschwerend komme hinzu, dass der genaue Umfang der Sanierungsarbeiten noch gar nicht bestimmt, sondern zuerst noch zu definieren sei. Richtigerweise wäre die damalige Baugesuchstellerin zur Ergänzung bzw. Verbesserung ihres Baugesuchs aufzufordern gewesen. Denn nur so hätten sich sämtliche wesentlichen Punkte des Bauvorhabens (namentlich die Statik bzw. Tragsicherheit/-fähigkeit) auf die Übereinstimmung mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften überprüfen lassen und nur so hätten sich die Rekurrenten auch unter dem Titel der Statik bzw. der diesbezüglichen Sanierung wirksam zur Wehr setzen können. Letzteres sei nicht möglich, solange keine konkreten und verbindlichen Angaben zu Art und Weise der Sanierung vorlägen (vgl. zum Ganzen BUDE Nr. 50/2022 vom 21. Juni 2022 Erw. 3 f.).

3.5.2 Eine gegen den vorerwähnten Rekursentscheid erhobene Beschwerde wies das Verwaltungsgericht ab (VerwGE B 2022/132 vom 17. November 2022). Es erwog namentlich (vgl. Erw. 4, insb. Erw. 4.2), im Rekursentscheid sei nachvollziehbar ausgeführt worden, dass die sicherheitspolizeilichen Anforderungen, namentlich diejenigen in Bezug auf die Statik bzw. die Tragfähigkeit/-sicherheit, im Rahmen der baurechtlichen Beurteilung einen zentralen Punkt darstellten, welcher eine wesentliche Projektänderung oder eine konzeptionelle Überarbeitung des Projekts erforderlich machen könnte. Das Baugesuch sei lediglich mit den Einschätzungen der F. ___ AG vom 26. November 2020 und 19. Juli 2021 ergänzt worden. Daraus gehe der genaue Umfang der Sanierungsarbeiten indes nicht hervor. Darüber hinaus habe die Beschwerdeführerin (hier: ihre Rechtsnachfolgerin, also die Beschwerdegegnerin 2) bis dato nachträglich keine ergänzten Baugesuchsunterlagen eingereicht. Ohne einen entsprechenden Nachweis samt statischer Berechnung könne der Beschwerdegegnerin 2 jedoch nicht gefolgt werden, soweit sie beteuere, dass die statische Sanierung allein durch die Verstärkung der Hinterfüllung mit Sickerbeton durchgeführt werden könne, ohne die Lage, Abmessungen, Form und das äussere Erscheinungsbild der Mauer zu verändern. Vielmehr war gemäss Verwaltungsgericht bei gegebener Aktenlage davon auszugehen, dass es sich nicht mehr bloss um einen Mangel untergeordneter Natur handle, welcher auflageweise hätte geheilt werden dürfen. Das Verwaltungsgericht beanstandete ausdrücklich nicht,



dass die entsprechende Auflage in Ziff. 4 der (damals streitgegenständlichen) Baubewilligung in teilweiser Gutheissung des Rekurses aufgehoben und die Sache zur «Weiterbearbeitung» – d.h. zur Ergänzung des Baugesuchs unter Androhung von Säumnisfolgen im Sinn von Art. 21 Abs. 3 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (sGS 731.11; abgekürzt PBV) – und zu neuer Entscheidung zurückgewiesen wurde.

3.5.3 Trotz dieser eindeutigen Ausführungen im Beschwerde- und im Rekursentscheid und entgegen ihrer ursprünglichen eigenen Einschätzungen und Zugeständnissen stellte sich die Beschwerdegegnerin 2 in der Folge auf den Standpunkt, ihr Baugesuch sei vollständig und bewilligungsfähig und eine Sanierung der Mauer zur Erhöhung ihrer Belastbarkeit gemäss Einschätzung zweier Experten unnötig. Sie begründete dies im Wesentlichen damit, dass die Sicherheit der Blocksteinmauern mittels Überwachung der Mauer durch ein Ingenieur- und Vermessungsbüro und (nötigenfalls) mit entsprechenden Reaktionsmassnahmen gewährleistet sei (vgl. im Einzelnen ihr Gesuch vom 25. September 2023 [act. 90 der Vorakten] inkl. Beilagen). Gleichwohl beantragte die Beschwerdegegnerin 2 in einem nächsten Schritt mit Verweis auf ein hängiges Zivilverfahren die Sistierung des Baubewilligungsverfahrens, weil in jenem Verfahren «die Einholung eines gerichtlichen Gutachtens zur diesbezüglichen Abklärung der Sachlage» angeordnet worden sei. Diese Verknüpfung von Zivilverfahren und öffentlich-rechtlichem Baubewilligungsverfahren ist nicht nur angesichts der aufgezeigten Widersprüchlichkeiten nicht angezeigt, sondern auch, weil sie im Ergebnis zu einem Umkehr der Beweislast führte: Im Zivilverfahren sind typischerweise die Kläger (hier: Beschwerdeführer) beweisbelastet, was auch ein Grund für die Erhebung eines Kostenvorschusses bei ihnen (und nicht bei der Beschwerdegegnerin 2 als Beklagter) durch das Kreisgericht gewesen sein dürfte. Demgegenüber obliegt es im (nachträglichen) Baubewilligungsverfahren der Baugesuchstellerin, ein vollständiges Baugesuch einzureichen; dass dafür allenfalls auch Nachweise zur Tragfähigkeit und dergleichen nötig sein können, versteht sich von selber und ergibt sich bereits aus dem Gesetz (vgl. namentlich Art. 101 PBG, wonach Bauten und Anlagen während der Erstellung und der Dauer des Bestehens den notwendigen Anforderungen an die Sicherheit nach den Regeln der Baukunde zu entsprechen haben; vgl. dazu ergänzend W. LOCHER, in: Bereuter/Frei/Ritter [Hrsg.], Kommentar zum Planungs- und Baugesetz des Kantons St.Gallen, Basel 2020, Art. 101 N 22, wonach der Baubewilligungsbehörde die Kompetenz zum Einverlangen spezifischer weiterer Unterlagen zuzugestehen ist; vgl. ausserdem Art. 133 Abs. 1 Bst. a PBG und Art. 21 Abs. 2 PBV sowie VerwGE B 2022/132 vom 17. November 2022 Erw. 4, u.a. mit Verweis auf Art. 33 Abs. 1 des Baureglements der Politischen Gemeinde W.____ vom 27. Januar 1993). Hinzu kommt, dass – soweit ersichtlich – die Beschwerdeführer im Zivilverfahren von der Beschwerdegegnerin 2 die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands «in Bezug auf die Blocksteinmauer auf der nordwestlichen Hälfte der Parzelle 001» einklagen und auch (nur)



diesbezüglich mit einem zivilrechtlichen Beweisverfahren zu rechnen ist (vgl. Entscheid des Kantonsgerichts St.Gallen vom 10. Oktober 2024 [in act. 12] Erw. I.1.b). Somit wird auch nach dem zivilrechtlichen Verfahren voraussichtlich nichts Zusätzliches über den Zustand der Mauer im nordöstlichen Grundstücksbereich bekannt sein, wohingegen im öffentlich-rechtlichen Bewilligungsverfahren selbstverständlich die ganze Mauer zu beurteilen sein wird.

3.6 Insgesamt sind auch unter Berücksichtigung des zivilrechtlichen (Beweis-)Verfahrens keine genügenden Gründe ersichtlich, welche eine fortdauernde und gemäss jetziger Aktenlage zeitlich nicht klar absehbare Sistierung des nachträglichen Baubewilligungsverfahrens rechtfertigen könnten. Dies umso weniger, als der Nachweis der Tragfähigkeit offenbar nicht unmöglich, sondern nur «nicht ohne weiteres» möglich ist (vgl. Beurteilung der G.____ AG, Z.____, vom 25. September 2023 [in act. 90 der Vorakten], S. 2 Ziff. 1). Hinzu kommen die Umstände im Baubewilligungsverfahren in zeitlicher Hinsicht: So nahm offenbar bereits die Prüfung der Vollständigkeit des Baugesuchs vor der öffentlichen Auflage rund vier bis fünf Wochen in Anspruch (vgl. Schreiben bzw. Baugesuch vom 25. September 2023, anschliessend Versand der persönlichen Anzeige am 25. Oktober 2023 sowie öffentliche Auflage ab 2. November 2023). Sodann verstrich namentlich zwischen Einsprachebegründung (29. November 2023) und Einladung zur diesbezüglichen Vernehmlassung (5. Februar 2024) viel Zeit, was sich – selbst unter Berücksichtigung der Weihnachts-/Neujahrsfeiertage im Dezember und im Januar – nur schwerlich rechtfertigen lässt (vgl. aber auch Art. 19 PBV, wonach Entscheidungsfristen u.a. während der schriftlichen Anhörung der Parteien still stehen). Hinzu kommt eine Verzögerung zwischen der Vernehmlassung zum Sistierungsgesuch (21. Mai 2024) und dem Sistierungsentscheid (24. Juli 2024). Selbst unter Mitberücksichtigung der zweifelsohne bestehenden Besonderheiten des konkreten Falls, insbesondere der offenkundig konflikträchtigen Nachbarschaft der Verfahrensbeteiligten, erweist sich die Verfahrensdauer insgesamt bereits jetzt als zu lang. Dies umso mehr, als nach wie vor nicht über die materielle Bewilligungsfähigkeit entschieden ist und als es sich um ein nachträgliches Bewilligungsverfahren einer schon vor Jahren erstellten Anlage handelt. Insgesamt ist somit auch angesichts der zeitlichen Abläufe von einer Rechtsverzögerung auszugehen.

3.7 Bloss der Vollständigkeit halber ist zu ergänzen, dass mit vorliegendem Entscheid nichts darüber entschieden ist, ob die Situation in einem anderen (zukünftigen) Zeitpunkt allenfalls nochmals anders zu beurteilen sein könnte. Insbesondere ist nicht ausgeschlossen, einen (allfälligen) Vollzug einer (allfälligen) Wiederherstellungsanordnung zurückzustellen, weil dazumal aus zivilrechtlichen Gründen (weiterhin) keine Beweismittel verändert oder vernichtet werden sollen. Solche (vom Beschwerdegegner 1 ins Feld geführten) Umstände betreffen jedoch nicht das Baubewilligungsverfahren und sind aktuell ohnehin noch ungewiss, weshalb sie nicht gegen die Fortführung des Baubewilligungsverfahrens sprechen.



4.

Zusammenfassend erweist sich die Sistierung des Baubewilligungsverfahrens Nr. 009 als ungerechtfertigt und die sich (u.a.) daraus ergebende Verzögerung des nachträglichen Baubewilligungsverfahrens ist nicht hinnehmbar. Es ist entsprechend festzustellen, dass der Beschwerdegegner 1 mit der ungebührlichen Verzögerung des Verfahrens eine Rechtsverweigerung begangen hat. Damit erweist sich die Rechtsverweigerungsbeschwerde als begründet und die Sistierung des Baubewilligungsverfahrens ist aufzuheben; zu verzichten ist hingegen auf die beantragte Androhung einer Ordnungsbusse an Behördenmitglieder. Die Akten gehen zurück an den Beschwerdegegner 1 mit der Anweisung, entweder über das Baugesuch Nr. 007 und die diesbezügliche Einsprache innert acht Wochen nach Rechtskraft dieses Entscheids zu befinden (wenn er [der Beschwerdegegner 1] von einem vollständigen Baugesuch ausgeht) oder unmittelbar nach Rechtskraft dieses Entscheids von der Beschwerdegegnerin 2 letztmals die Vervollständigung des Baugesuchs Nr. 007 zu verlangen (einschliesslich der Androhung, dass im Unterlassungsfall auf das Baugesuch nicht eingetreten und ein Verfahren betreffend Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands eröffnet werde; so sinngemäss bereits das Schreiben vom 25. Juli 2023). Würde in der Folge das Baugesuch (nochmals) ergänzt, wäre das Vorgehen bzw. das massgebliche Verfahren zu bestimmen und namentlich den Beschwerdeführern das rechtliche Gehör zu gewähren.

5.

5.1 Nach Art. 95 Abs. 1 VRP hat in Streitigkeiten jener Beteiligte die Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden. Die Entscheidegebühr für das Beschwerdeverfahren beträgt Fr. 3'000.– (Nr. 20.13.01 des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5). Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend wären die amtlichen Kosten der Politischen Gemeinde W.____ aufzuerlegen. Auf deren Erhebung ist jedoch zu verzichten (Art. 95 Abs. 3 VRP).

5.2 Der von B.____ am 27. August 2024 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist zurückzuerstatten.

6.

Die Beschwerdeführer und die Beschwerdegegnerin 2 stellen ein Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten.

6.1 In Verfahren betreffend Rechtsverweigerungs- bzw. Rechtsverzögerungsbeschwerden werden ausseramtliche Kosten entschädigt, soweit sie auf Grund der Sach- und Rechtslage notwendig und angemessen erscheinen (Art. 98 Abs. 2 i.V.m. Art. 92 VRP). Die ausseramtliche Entschädigung wird den am Verfahren Beteiligten nach Ob- und Unterliegen auferlegt (Art. 98^{bis} VRP). Die Vorschriften der Schweizerischen Zivilprozessordnung (SR 272) finden sachgemäss



Anwendung (Art. 98^{ter} VRP). Nicht anwaltlich vertretene Verfahrensbeteiligte haben grundsätzlich mangels eines besonderen Aufwands keinen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung (Art. 98^{ter} VRP in Verbindung mit Art. 95 Abs. 3 Bst. c ZPO). Dass ihnen gleichwohl ersatzfähige Kosten für Umtriebe erwachsen, ist ungewöhnlich und bedarf deshalb einer besonderen Begründung.

6.2 Die Beschwerdeführer obsiegen grossmehrheitlich mit ihren Anträgen. Da das Verfahren zudem in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht Schwierigkeiten bot, die den Beizug eines Rechtsvertreters rechtfertigen, besteht grundsätzlich Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung (Art. 98^{bis} VRP). Weil keine Kostennote vorliegt, ist die ausseramtliche Entschädigung in Anwendung von Art. 6 in Verbindung mit Art. 22 der Honorarordnung (sGS 963.75; abgekürzt HonO) ermessensweise auf Fr. 2'750.– festzulegen; sie ist von der Politischen Gemeinde W.____ zu bezahlen. Da kein begründeter Antrag um Zuspreehung der Mehrwertsteuer gestellt wurde, wird diese aufgrund des per 1. Januar 2019 geänderten Art. 29 HonO nicht zum Honorar hinzugerechnet.

6.3 Da die Beschwerdegegnerin 2 mit ihren Anträgen mehrheitlich unterliegt, hat sie von vornherein keinen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung. Sie war zudem nicht anwaltlich vertreten und es liegt auch keine besondere Begründung des (Umtriebs-)Kostenbehrens vor. Ihr Begehren ist deshalb abzuweisen.

Entscheid

1.

a) Die Rechtsverweigerungsbeschwerde von A.____ und B.____, X.____, wird im Sinn der Erwägungen teilweise gutheissen, im Übrigen abgewiesen.

b) Die Sistierung des Baubewilligungsverfahrens Nr. 009 gemäss Präsidialentscheid vom 24. Juli 2024 wird aufgehoben und der Gemeinderat W.____ wird angewiesen, entweder über das Baugesuch Nr. 007 und die diesbezügliche Einsprache innert acht Wochen nach Rechtskraft dieses Entscheids zu befinden oder unmittelbar nach Rechtskraft dieses Entscheids von C.____, X.____, letztmals die Vervollständigung des Baugesuchs Nr. 007 zu verlangen (einschliesslich der Androhung, dass im Unterlassungsfall auf das Baugesuch nicht eingetreten und ein Verfahren betreffend Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands eröffnet werde).

2.

a) Auf die Erhebung der amtlichen Kosten in der Höhe von Fr. 3'000.– bei der Politischen Gemeinde W.____ wird verzichtet.



b) Der am 27. August 2024 von B.____ geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird zurückerstattet.

3.

a) Das Begehren von A.____ und B.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird gutgeheissen. Die Politische Gemeinde W.____ entschädigt A.____ und B.____ ausseramtlich mit insgesamt Fr. 2'750.–.

b) Das Begehren von C.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann
Regierungspräsidentin